

IFA

IFA Markt-Update

Starke Nachfrage nach leistbarem Wohnraum

FEBRUAR 2024

IFA

Wo Leader investieren.



495

Realisierte
Immobilienprojekte



€ 4,1 Mrd.

Assets under Management



8.577

Verwaltete Wohnungen



7.900

Zufriedene Investor:innen



Key Trends

01

Ein Rückblick auf die Inflations- und Zinsentwicklung könnte auf eine Verbesserung der Zinslage im kommenden Jahr sowie einem Aufschwung der Wirtschaft hindeuten.

02

Im Rückblick auf das Jahr 2023 zeigt sich deutlich, dass sowohl die Zahl der Fertigstellungen als auch die erteilten Baubewilligungen im Vergleich zum Vorjahr erheblich gesunken sind.

03

Am Immobilienmarkt wird eine Spaltung zwischen Neubau und Altbau deutlich. Dies ist auf die steigende Nachfrage nach Neubauwohnungen und den Wertverlust des Altbestandes zurückzuführen.

04

Die rückläufigen Fertigstellungen führen zu einer Verknappung des Angebots an Mietwohnungen bei steigender Nachfrage. Die anhaltende Zuwanderung treibt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an.

05

Die Asset Klasse Immobilien überzeugt aufgrund von Wertstabilität, Inflationsschutz und langfristigen Perspektiven.

06

Antizyklisches Investieren ist in der aktuellen Marktlage die Devise, um zukünftig von der Marktentwicklung zu profitieren.



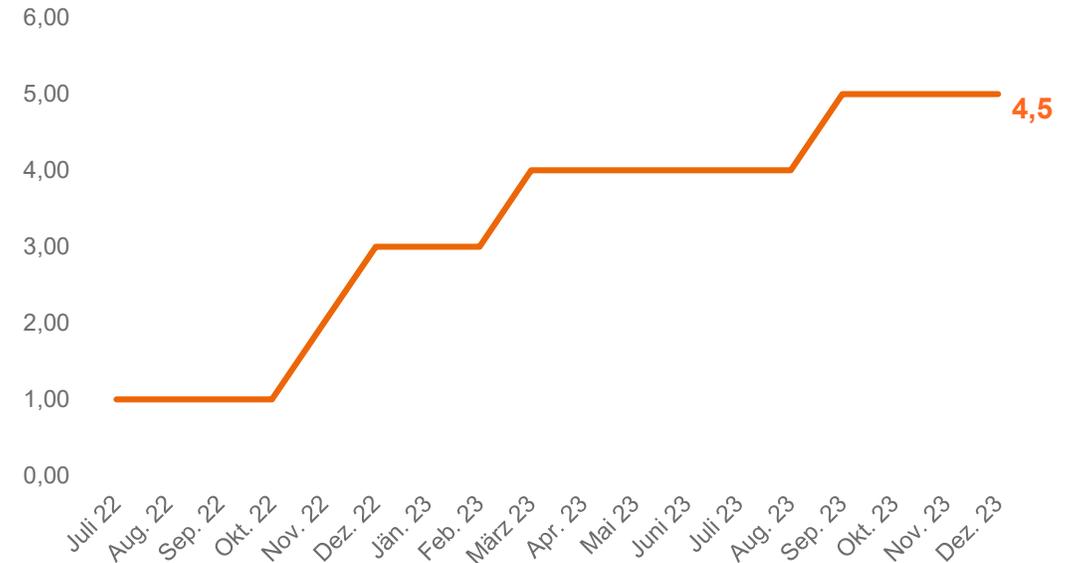
Inflations- und Zinsentwicklung

INFLATIONSRATE IN ÖSTERREICH VON NOVEMBER 2022 BIS NOVEMBER 2023



Quelle: Statista

ENTWICKLUNG DES LEITZINSES DER EZB VON 2016 BIS 2023



Quelle: OeNB

Die Inflation wird 2024 auf ähnlichem Niveau bleiben. Das deutet auf eine baldige Lockerung der Geldpolitik und einen Zinssenkungszyklus durch die führenden Zentralbanken hin, um den Volkswirtschaften und dem Finanzmarkt in der zweiten Jahreshälfte eine Atempause zu verschaffen.

Eine Prognose der Deutschen Bank zeigt, dass der Leitzins in den USA für 2024 um 175 Basispunkte von aktuell 5,25% bis 5,50% auf 3,50% bis 3,75% sinken wird. In der Eurozone werden Zinssenkungen um 100 Basispunkte erwartet. Somit könnte der Leitzins im Dezember 2024 bei 3,00% liegen.

Jahresrückblick in der Immobilienbranche

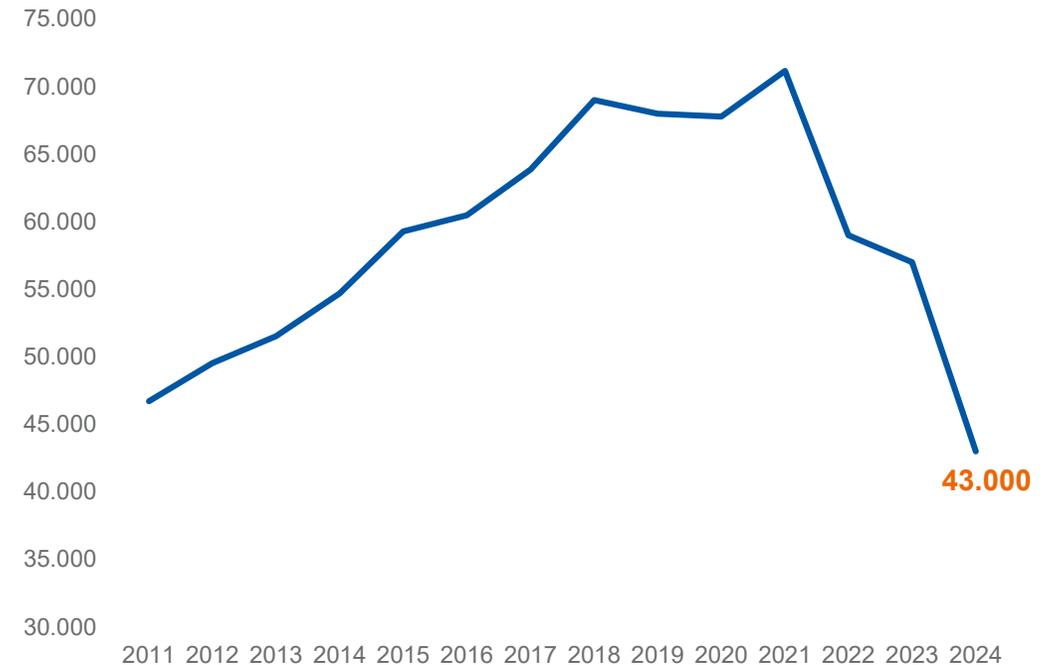
Die Fertigstellungen sind erkennbar zurückgegangen, wobei im Laufe des Jahres mit einer weiteren Reduktion gerechnet werden kann.

Die Anzahl an erteilten Baubewilligungen hat sich deutlich verringert. Im Zweiten Quartal 2023 wurde ein Rückgang um 25% im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnet. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 60.000 Bewilligungen erteilt, während es im Jahr 2023 ca. 40.000 waren. Die Ursache für den Rückgang an Baubewilligungen liegt in der erheblichen Zinsexplosion, die das Bauwesen inzwischen wirtschaftlich und finanziell weniger rentabel gemacht hat.

Entgegen dieser Entwicklung sind die Kaufpreise für Neubauten im Vergleich zum Oktober des Vorjahres nicht gestiegen, zeigen jedoch eine stabile Entwicklung mit einem Zuwachs von 1,7%.

Obwohl die Materialkosten gesunken sind, haben sich die Gesamtbaukosten nur geringfügig verändert. Ein wesentlicher Kostenfaktor sind die steigenden Löhne, welche ungefähr die Hälfte der Baukosten ausmachen.

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN ÖSTERREICH



Quelle: Statistik Austria

Spaltung des Immobilienmarktes

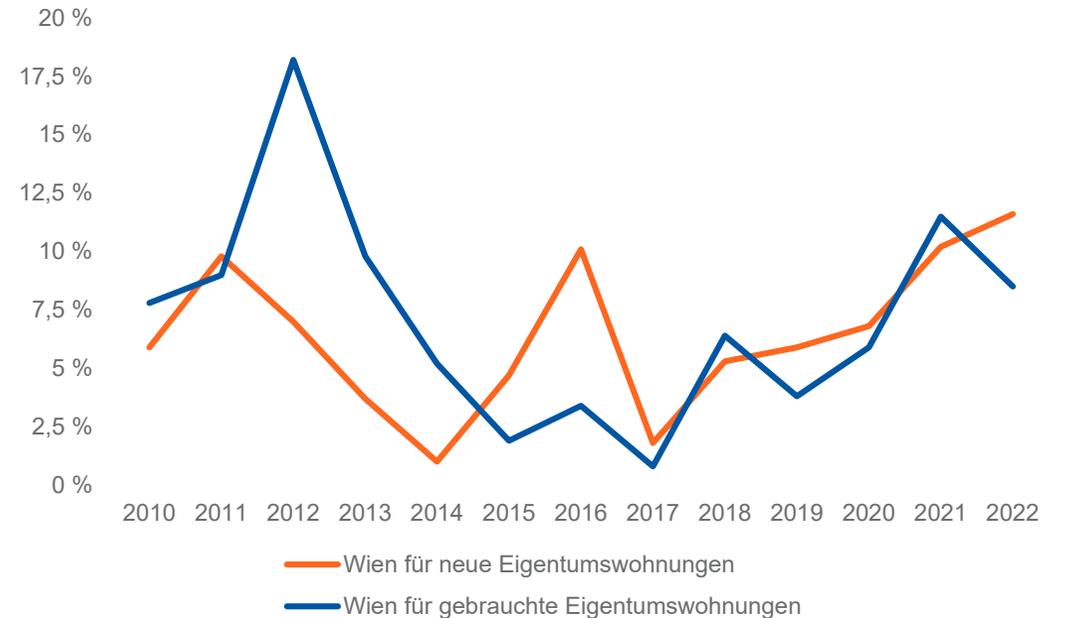
Weltweit führten höhere Zinsen zu einem Preisrückgang bei Immobilienkäufen um 10% bis 20%.

Bestandsimmobilien in Wien haben um 6,6% an Wert verloren, während Neubauten um 1,7% teurer wurden – eine Zweiteilung des Marktes.

Die Preiskorrektur bei Neubauwohnungen ist auf eine erhöhte Nachfrage nach energetisch sanierten sowie wohnbauförderten Immobilien zurückzuführen.

Bei Altbauwohnungen steigen hingegen die Heiz- und Betriebskosten. Darüber hinaus erfordern diese oft beträchtliche Investitionen.

ENTWICKLUNG DES
WOHNIMMOBILIENPREISINDEX VON 2000 BIS
2022, BASIS = 2000



Quelle: OeNB

Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen

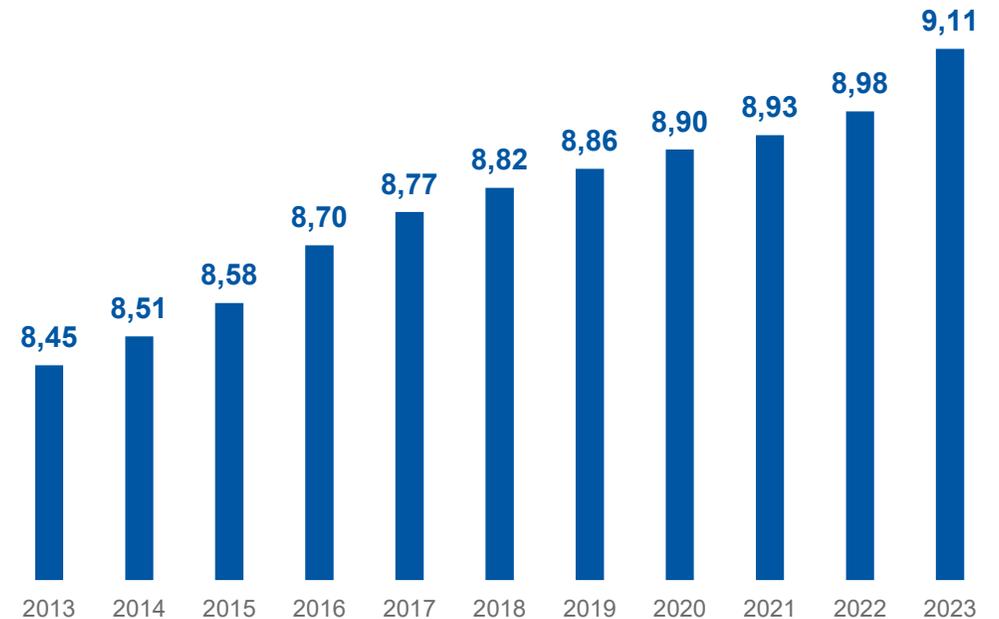
Die Stagnation von Fertigstellungen im Wohnbereich ist eine Herausforderung für den steigenden Wohnungsbedarf, führt zu einer existenziellen Krise in der Bauwirtschaft und bedroht den Arbeitsmarkt mit über 300.000 Beschäftigten.

Die Wohnbauförderung ist von bis zu ca. 3,0 Milliarden Euro nach der Jahrtausendwende auf unter 1,9 Milliarden Euro gefallen. Dies impliziert eine immer geringer werdende Verfügbarkeit an gefördertem Wohnbau. Gleichzeitig wachsen die Mieten am freien Markt, angetrieben durch Zuwanderung und erhöhter Nachfrage, weiter an.

Aufgrund der KIM-Verordnung sind viele Menschen zunehmend gezwungen auf den Kauf von Wohnungseigentum zu verzichten, da die Vorschriften die Finanzierung erschweren und die Kaufpreise immer weiter ansteigen. Der Immobilienmarkt entwickelt sich vom Käufermarkt immer weiter in Richtung Mietermarkt.

Durch die Stagnation der Fertigstellungen sowie die Kürzung der Förderungen verknappt sich das Angebot an leistbaren Mietwohnungen. Die KIM-Verordnungen sowie steigende Kaufpreise treiben die Nachfrage indes weiter nach oben. Geförderte Neubauwohnungen sind beliebter denn je, denn sie bieten eine gute Wohnqualität und sind günstiger als Mietwohnungen am freien Markt.

BEVÖLKERUNG IN ÖSTERREICH VON 2013 BIS 2023 (IN MIO. EINWOHNER:INNEN)



Quelle: Statistik.at

Performance der Asset Klasse Immobilie

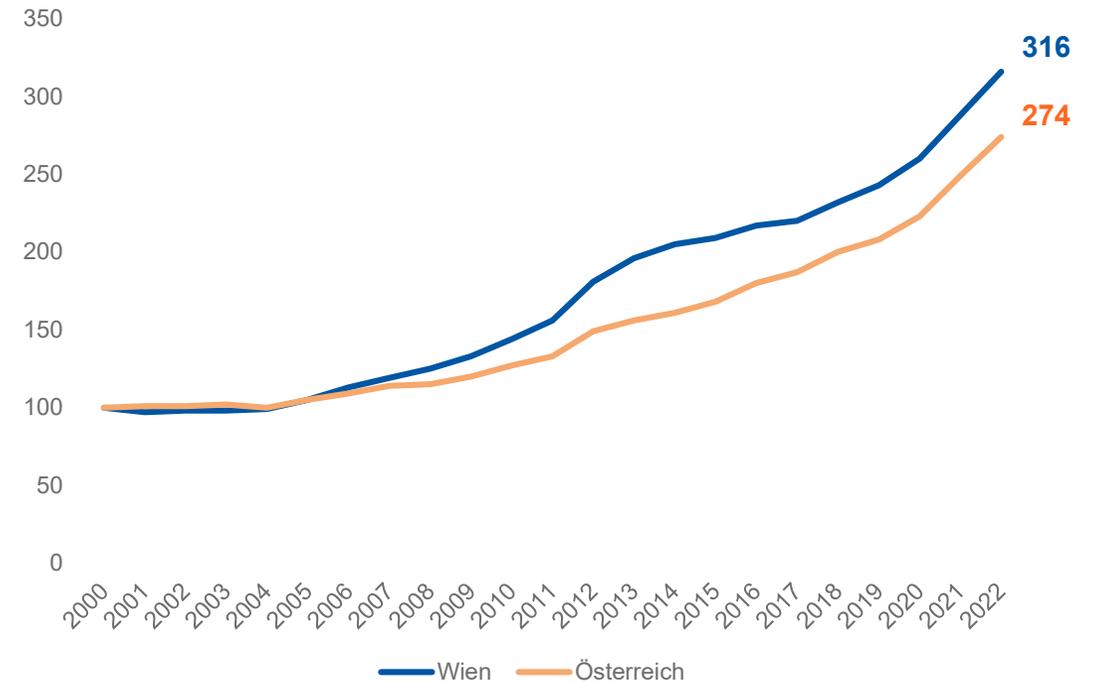
Im Zuge der Weltwirtschaftskrise 2008 sind die Finanzmärkte kollabiert, während der Immobilienmarkt vergleichsweise stabil geblieben ist.

Historisch betrachtet waren Immobilien vergleichsweise deutlich lukrativer und wertbeständiger als Investments in andere Assetklassen.

Wertpapiere unterliegen teilweise starken Marktschwankungen, während Immobilien eine vergleichsweise stabile Wertentwicklung aufweisen. Die Nachfrage nach Immobilien bleibt in der Regel konstant.

Immobilien schützen durch indexierte Mieten vor steigender Inflation und können daher Investor:innen von Kapitalverlusten bewahren. Im Vergleich dazu können andere Asset Klassen anfälliger für die Auswirkungen der Inflation sein.

WOHNIMMOBILIENPREISINDEX VON 2000 BIS 2022, BASIS = 2000



Quelle: OeNB

Antizyklisches Investieren

Beim antizyklischen Investieren wird die Strategie angewendet, entgegen der dominierenden Marktstimmung zu investieren, somit Assets zu kaufen, wenn alle anderen verkaufen und umgekehrt.

Durch diese Anlagestrategie kann eine hohe Verkaufsrendite erzielt werden. Wird mit dem Value-Ansatz investiert, suchen Anleger:innen vor allem nach unterbewerteten Kapitalanlagen oder jenen mit fallenden Kursen.

Trotz der Herausforderungen am Immobilienmarkt im vergangenen Jahr, insbesondere in Bezug auf Zinsen und Inflation, zeigt sich eine anhaltend hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Diese Entwicklung unterstreicht die Attraktivität der Assetklasse Immobilien im Jahr 2024, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Mietbedingungen.

*„Sei ängstlich, wenn andere gierig sind, und
sei gierig, wenn andere ängstlich sind.“*

- Warren Buffett

Puchstraße 34, 8020 Graz

INVESTMENT	Steueroptimiertes Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°493 (KG-Modell)
GESAMTINVESTITION	10,45 Mio. Euro
RENDITE	rund 4,4 % nach Ablauf der Förderphase (Planwert)
SICHERHEITEN	<ul style="list-style-type: none">✓ Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch✓ Baukostengarantie✓ Erstvermietungsgarantie: IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.
PROJEKT	Puchstraße 34, 8020 Graz 22 Neubauwohnungen 15 Tiefgaragenplätze. Jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Eigengarten, Balkon oder Terrasse.
ERTRAGSBEWERTETE FLÄCHE	1.717 m ²
GEPLANTER BAUBEGINN	Frühjahr 2024 / Baugenehmigung erteilt
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Jänner 2026



IFA

IFA AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47
Fax: +43 732 66 08 47-66
E-Mail: office@ifa.at
Web: www.ifa.at

DISCLAIMER // Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko der Käufer:innen.